
Gemeinde Much

Bebauungsplan Nr. 14.1 „Kleverhof“ in Much

Textliche Festsetzungen

Stand: 19.04.2022 (Entwurf)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Urbanes Gebiet

1.2.1 In den Urbanen Gebieten (MU) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 In den Urbanen Gebieten (MU) sind die gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch wenn hierfür keine besondere Fläche festgesetzt ist.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO

2.1.1 Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass (Tief-)Garagengeschosse in Bestands-, Ersatz- oder Neubauten nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.2.1 Als Höhenbezugspunkt der Höhenangaben gilt die Höhe des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten Straße vor Gebäudemitte.

Sofern die Höhe des Fahrbahnrandes vor dem Gebäude nicht angegeben ist, ist der nächstgelegene Höhenpunkt (Höhe des Fahrbahnrandes) anzusetzen.

2.2.2 Die Höhen der zu errichtenden Anlagen und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Satteldächer/Mansardwalmdächer/Walmdächer:

II-geschossig	TH	maximale Traufhöhe:	7,0 m
	FH	maximale Firsthöhe:	11,5 m
III-geschossig	TH	maximale Traufhöhe:	10,5 m
	FH	maximale Firsthöhe:	16,5 m

Pulldächer:

II-geschossig	TH	maximale Traufhöhe:	7,0 m
	FH	maximale Firsthöhe:	10,0 m
III-geschossig	TH	maximale Traufhöhe:	10,5 m
	FH	maximale Firsthöhe:	13,5 m

Flachdächer:

II-geschossig	GH	maximale Gebäudehöhe:	7,0 m
III-geschossig	GH	maximale Gebäudehöhe:	10,5 m

- 2.2.3 Für das Urbane Gebiet MU2b (Auf dem Beiemich) werden abweichend von Ziffer 2.2.2 die Höhen der zu errichtenden Anlagen und der Gebäude gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Satteldächer:

II-geschossig	TH	maximale Traufhöhe:	10,0 m
	FH	maximale Firsthöhe:	14,5 m

Pulldächer:

II-geschossig	TH	maximale Traufhöhe:	10,0 m
	FH	maximale Firsthöhe:	13,0 m

Flachdächer:

II-geschossig	GH	maximale Gebäudehöhe:	10,0 m
---------------	----	-----------------------	--------

2.3 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Höhe des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten Straße vor Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

2.4 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Höhe des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten Straße vor Gebäudemitte bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Bei Pulldächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

2.5 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern die Differenz von der Höhe des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten Straße vor Gebäudemitte bis zur Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelgeschoss) darf bei Gebäuden mit Flachdächern die maximale Gebäudehöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,00 m überschreiten. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern + zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.6 Grundflächenzahl

- 2.6.1 In Urbanen Gebieten (MU) mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 kann die Grundflächenzahl für Tiefgaragen und Stellplatzflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um 0,2 (bis GRZ 1,0) überschritten werden (vgl. auch planungsrechtliche Festsetzung 5.3).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- 3.1 In den Urbanen Gebieten MU3a, MU3b, MU5a und MU5b gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig, aber seitliche Grenzabstände einzuhalten sind.

4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind. Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 In den Urbanen Gebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind. Dabei sind Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig. Zwischen der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 Fahrradabstellplätze und -anlagen sind von den unter Punkt 4.1 und 4.2 genannten planungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

5.1 Maßnahmenfläche M1a und M1b

Der feuchte bis nasse Auenbereich des Gibbinghauser Baches ist als natürlicher Auenwald zu entwickeln. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. In Teilbereich M1a sind zudem initial truppweise lebensraumtypische Gehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der unter Punkt 6.5 aufgeführten Liste Nr. 1.

5.2 Maßnahmenfläche M2

Der Maßnahmenbereich ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.3 Mindestüberdeckung Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckungsschicht von mind. 0,25 m und wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern (ggf. in erhöhten Pflanzbeeten) zu bepflanzen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

6.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flach- und Pultdächern mit Gras-Kräutermischungen (z.B. extensive Dachbegrünung- HESA D610 oder gleichwertig) und Sedum-Sprossenansaat dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

6.2 Entlang der Straßen Auf dem Beiemich und Dr. Wirtz-Straße (Längs- und Senkrecht-parkstreifen) sind je 5 Parkplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Im Bereich des multifunktionalen Platzes sind an den Platzrändern insgesamt 7 Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der unter Punkt 6.5 aufgeführten Liste Nr. 2.

6.3 Pro 4 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der unter Punkt 6.5 aufgeführten Liste Nr. 2.

6.4 Die seitlichen Flächen zwischen Garagen/Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Heckenpflanzen gemäß der unter Punkt 6.5 aufgeführten Liste Nr. 3. Zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.5 Pflanzlisten

Pflanzenauswahlliste Nr. 1:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, 150-200 cm hoch, ohne Ballen

Artenliste:

- | | |
|--------------|-------------------------|
| - Roterle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |

Sträucher: Heister, 2x verpflanzt, 150-200 cm hoch, ohne Ballen

Artenliste:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| - Öhrchen-Weide | <i>Salix aurita</i> |
| - Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| - Bruch-Weide | <i>Salix fragilis</i> |
| - Asch-Weide | <i>Salix rubens</i> |
| - Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Pflanzenauswahlliste Nr. 2: Großkronige Laubbäume

(Einzelbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, 20-25 cm Stammumfang, mit Ballen)

Artenliste:

- | | |
|----------------|----------------------------|
| - Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| - Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| - Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| - Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| - Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| - Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |

Pflanzenauswahlliste Nr. 3: Heckenpflanzen

(mind. 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch, ohne Ballen)

Artenliste:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| - Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |

7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien muss mindestens 35 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Anforderungen an Schlafräume

Liegen nachts die Beurteilungspegel an Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern über 45 dB(A), sind fensterunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, um den erforderlichen Luftaustausch sicherzustellen.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Für die Hauptbaukörper einschließlich Anbauten und Garagen (ausgenommen sind Carports und sonstige Nebenanlagen) sind gem. Planzeichnung Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig, entlang der Dr. Wirtz-Straße auch Mansardwalmdächer und Walmdächer. Die Dachneigung für Sattel-, Mansardwalm- und Walmdächer beträgt bei den Hauptbaukörpern max. 45°, für Pultdächer max. 15°. Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen.

- 1.1.2 Dachaufbauten sind je Dachseite jeweils nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig und dürfen insgesamt die Hälfte der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen. Diese Festsetzung gilt ebenso für Zwerchgiebel.
- 1.1.3 Die Urbanen Gebiete MU3a, MU3b und MU3c sind von den unter Punkt 1.1.2 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen genannten Einschränkungen ausgenommen.
- 1.1.4 Als Dacheindeckungsfarben für die Hauptgebäude und Garagen gelten braun und anthrazit. Die Verwendung glasierter Ziegel zur Dacheindeckung ist nicht zulässig.

1.2 **Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern**

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

1.3 **Einfriedungen**

- 1.3.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Hecken mit Stabgitterzaun (max. 1,2 m hoch) zulässig.
- 1.3.2 Ausnahmsweise sind geschlossene Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern u. Ä.) im Terrassenbereich bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

1.4 **Stellplätze und Zufahrten**

- 1.4.1 Stellplätze und Zufahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen. Stellplätze und Zufahrten, die auf Tiefgaragen angelegt werden, sind hiervon ausgenommen (siehe planungsrechtliche Festsetzung 5.3).
- 1.4.2 Die Befestigung von Hauszuwegungen sowie Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist nur in der erforderlichen Breite zulässig. Die Herstellung von reinen Kies- und Splittflächen ist nicht zulässig.

C) **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. **Denkmalschutz**

Die im südwestlichen Bereich des Plangebiets bestehende Denkmalbereichssatzung wird nachrichtlich übernommen.

2. **Wasserschutzgebiet**

Der südwestliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Wasserschutzzone III, der übrige Geltungsbereich in der Wasserschutzzone II b der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wahnbachtalsperre. Die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Die hier evtl. erforderlichen Genehmigungen sind vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen. Dies gilt insbesondere für die Lagerung, den Umschlag oder die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen. Für den Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen

mit mehr als 20 Stellplätzen ist eine Genehmigung gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wahnbachtalsperre erforderlich.

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 der am 14.06.1993 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung der Wahnbachtalsperre sind Bebauungspläne, die Baugebiete oder andere, die eine bauliche Nutzung feststehende Festsetzung enthalten, innerhalb der Wasserschutzzone II B (äußerer Bereich) genehmigungspflichtig. Eine Auflistung der genehmigungspflichtigen Maßnahmen ist der Wasserschutzgebietsverordnung zu entnehmen. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Dahingegen sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Bebauungspläne, die Bauflächen oder andere Darstellungen über bauliche Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen und Ufern von Gewässern beinhalten, verboten. Im Besprechungsvermerk der Bezirksregierung Köln vom 18.05.2005 zur Aufstellung von Bebauungsplänen und Errichtung baulicher Anlagen im Wasserschutzgebiet der Wahnbachtalsperre wird in Bezug auf die Auslegung „unmittelbare Nähe zu den Quellbereichen und Ufern“ ein Abstand von 20 Metern definiert.

D) HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Gemeinde Much (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, in 51491 Overath, Tel. (02206) 90 30 - 0, Fax (02206) 90 30 - 22 hingewiesen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenverunreinigungen

Bei Unfällen, dem Auffinden von Bodenverunreinigungen oder besonderen Vorkommnissen, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Gewässer gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreis - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

3. Bodenschutz

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“).

Es sollten insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: 1) Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Pflanzflächen, 2) Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Oberbodens und Aushubs.

4. Sicherung von Baugruben und Bebauung

Zur Absicherung gegenüber einer möglichen Gefährdung der Baugruben bzw. der Bebauung durch Staunässe sind vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten die Bereiche, in denen Staunässe auftreten kann, beim Staatlichen Umweltamt Köln - Außenstelle Bonn - zu erfragen.

5. Pkw-Stellplätze

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Much zu beachten. Darin (Stand: 24.11.2021) ist u. a. festgelegt, dass für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten bis 50 m² ein Pkw-Stellplatz je Wohneinheit und für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten ab 50 m² zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. In den Urbanen Gebieten (MU) kann von dieser Regelung abgewichen werden, sofern aufgrund von Vorschriften der Wohnungsbauförderung ein abweichender Stellplatzschlüssel ausschlaggebend ist oder wenn im Baugenehmigungsverfahren angesichts der angedachten Zielgruppen (z. B. Seniorenwohnungen) schlüssig dargelegt wird, dass ein abweichender Stellplatzschlüssel ausreichend ist.

6. Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Gemeinde Much -Ordnungsamt- zu verständigen.

7. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises 4 Altstandorte registriert.

5010/1003-0

Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige chemische Reinigung, die im Jahr 1999 orientierend untersucht worden ist. Die Untersuchungsergebnisse waren unauffällig, so dass der Altlastverdacht ausgeräumt werden konnte.

5010/2003-0

Hier handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle, die nach ihrer Schließung bis auf geringe Restbelastungen in den Tankgrubenbereichen im Jahr 2005 saniert worden ist und für die die bestehende Nutzung als sanierter Altstandort geführt wird.

5010/2006-0

Der Rhein Sieg-Kreis hat für das Gemeindegebiet Much eine flächendeckende Erhebung zur Ermittlung von Altstandorten und altlastverdächtigen Flächen durchführen lassen. Im Rahmen dieser Recherchen wurden hier altlastenrelevante Nutzungen ermittelt (Handel mit technischen Ölen und Fetten, Landmaschinen, Schlosserei und Klempnerei) und der Altstandort im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als altlastverdächtige Fläche erfasst. Die Fläche wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

5010/2010-0

Der Altstandort wurde auch im Rahmen der systematischen Erhebung recherchiert. Es handelt sich hier um einen Raiffeisenmarkt mit stillgelegter Eigenverbrauchstankstelle (Dieselkraftstoff) und einem Kfz-Waschplatz. Außerdem weisen die Meldedaten auf eine frühere Nutzung als Landmaschinenreparaturwerkstatt hin. Die Bodenbelastungs-Verdachtsfläche wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. In den Jahren 2016 und 2021 wurden bereits für den geplanten Gebäudeabbruch eine umfassende Schadstoffuntersuchung der vorhandenen Bausubstanz sowie geotechnische Untersuchungen zur Baugrunderkundung durchgeführt. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung konnte dabei für große Teile des Gebiets ausgeräumt werden. In einer einzelnen von neun Sondierungen wurde im nordöstlichen Grundstücksbereich in ca. 2,6 m Tiefe eine ca. 0,4 m mächtige, mit Mineralölkohlenwasserstoff (Benzin) schädlich verunreinigte Bodenschicht angetroffen. Es ist von einem lokal begrenzten Kontaminationsbereich auszugehen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind die erforderlichen Erdarbeiten fachgutachterlich zu begleiten und die ordnungsgemäße Sanierung des kontaminierten Bereichs zu überwachen und zu dokumentieren.

8. Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.1/Bau-_und_Abbruchabfaelle.php

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II B außen und III des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist in der Wasserschutzzone IIB außen nicht zulässig bzw. in den Bereichen der Wasserschutzzone III — nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis — nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung/Bebauung der Grundstücke anfallendes bauschutthalftiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz — Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ — anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

10. Regelungen zum Artenschutz

Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG im Einzelfall zu prüfen und zu beachten.

An der östlichen Seite des Getränkemarkts (Dr. Wirtz-Straße 7-9) sind im Bereich des Vordaches zur Mauer größere Spalten und Fugen vorhanden. Damit zukünftig

ausgeschlossen werden kann, dass an Gebäude brütende Vögel und Fledermäuse dort Unterschlupfmöglichkeit finden, sollten diese Löcher im Winter verschlossen werden.

Es wurden bei den Untersuchungen zwar keine durch Fledermäuse belegten Quartiere gefunden, doch ist bekannt, dass Fledermäuse ihre Quartiere häufig wechseln. Daher wird empfohlen, maximal 5 Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung (Kotspuren, Drüsensekret) von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bau- und Abbruchphase gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden. Des Weiteren sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebiets hinaus vermieden werden. Dabei ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z. B. Natriumdampflampen), und damit Fledermäuse, haben. Ein Abstrahlen z. B. in den Himmel oder in anliegende Gehölzbereiche ist zu unterlassen. Dies gilt ebenfalls für die betriebsbedingte zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche.

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können dem LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländer und Wintergärten.

11. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Entwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.